

УДК: 332.72:332.33(477)

ВІДКРИТТЯ РИНКУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

О.В. КІРЕЙЦЕВА, кандидат економічних наук, доцент кафедри глобальної економіки

Національний університет біоресурсів та природокористування України

ORCID: 0000-0002-9575-5742

E-mail: eva_1310@ukr.net

О.В. ЖИЛІН, аспірант кафедри глобальної економіки

Національний університет біоресурсів та природокористування України

ORCID: 0000-0001-7143-8948

E-mail: a.zhylin@ukr.net

Анотація. У статті досліджено теоретичні засади формування системи функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні. Проаналізовано базові параметри існування законодавства про землю, захист прав власників земельних ділянок, можливостей купівлі та продажу в розрізі земельних відносин, діяльність агрохолдингів.

Визначено, що земля, праця та капітал – повинні функціонувати як товари в ринковій економіці, як фактори виробництва. Значну роль може відігравати держава, можливості якої визначаються наявністю відповідних важелів влади. Земля, як і інші природні ресурси, що є в межах території України, є об'єктами права власності Українського народу. Основним Законом покладається на державу функція захисту прав усіх суб'єктів права власності й господарювання.

Визначено, що реформування земельного сектору так чи інакше торкається інтересів майже всіх громадян країни. Базисом аграрних реформ є земельна реформа. Ринок землі в Україні вводиться з 1 липня 2021 року. Право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення зможуть набувати громадяни України, юридичні особи України, територіальні громади та держава. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина та юрособи не може перевищувати 10 000 гектарів.

Визначено, що до 1 січня 2024 року: ліміт 100 гектарів і право покупки земельної ділянки мають тільки фізичні особи. До 1 січня 2030 року ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), не може бути меншою за їхню нормативну грошову оцінку. Розрахунки проводяться в безготівковій формі. За даними Мінекономіки, середня вартість оренди гектара землі в Україні складає 1700 гривень на рік. Після запровадження ринку вона може зрости до 4000 гривень у 2024 році. Згідно даних уряду надаються дані, що середня вартість гектара землі після відкриття ринку

складе приблизно 2200 доларів, проте, в разі заборони на продаж землі іноземцям ця сума може бути нижчою.

Ключові слова: земля, земельні відносини, мораторій, агрохолдинг

Актуальність. Наявність системи законодавства про землю і нерухомість, що визначає відповідні права і обов'язки індивідів та спільні інтереси груп населення, є необхідною передумовою економічного розвитку. Жодна країна не може зберігати стабільність у межах своїх границь або підтримувати економічний розвиток, якщо в неї немає виваженої земельної політики, що сприяє зміцненню впевненості громадян і господарюючих суб'єктів у гарантуванні державою їхніх прав та інтересів. Ефективне управління земельними ресурсами, приватна власність на землю й захищеність власності є основою стійкого соціально-економічного розвитку.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Питанню аналізу та дослідження земельного регулювання відносин в Україні присвячені роботи: праці С. Архієреєва, В. Геєця, А. Гриценка, Б. Кваснюка, О. Крисального, В. Савчука, А. Чухна, П. Юхименка, Ю. Білика, П. Гайдуцького, О. Онищенко, О. Песцової, П. Саблука, В. Трегобчука, А. Третяка, В. Юрчишина, А. Даниленко, М. Дем'яненко, В. Месель-Веселяк, Л. Новаковського, А. Тихонова, М. Федорова, Л. Балаша, Д. Добряка, М. Калінчиак, М. Маліак, С. Смоленської. Проте існує подальша необхідність вивчення аспектів функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні.

Метою дослідження є аналіз формування правових рамок регулювання земель сільськогосподарського призначення.

Методи: Дослідження ґрунтуються на використанні загальнонаукових і спеціальних методів, зокрема: за допомогою діалектичного методу наукового пізнання розкрито стан вивчення досліджуваної проблеми, її актуальність, визначено теоретичне підґрунтя економічного регулювання земельних відносин; системного підходу – окреслено структуру наукового дослідження та визначено взаємозв'язок його елементів; абстрактно-

логічного – сформульовано гіпотези та сформовано висновки; історико-логічного – досліджено генезис становлення та розвитку земельних відносин в Україні; термінологічного аналізу та формальної логіки – уточнено понятійно- категоріальний апарат; статистико-аналітичного – здійснено оцінку сучасного стану земельних відносин і визначено тенденції й перспективи їхнього розвитку; структурно-функціонального аналізу – розроблено стратегічні напрями удосконалення управління землями сільськогосподарського призначення державної власності; графічно-ілюстративного – наочно відображено окремі результати дослідження.

Результати дослідження та їх обговорення. Ринок землі, яка виступає базисом будь-якої людської діяльності, стає концентрованим вираженням взаємодії, з одного боку, виробництва, а з іншого, – розподілу і споживання створюваних предметів і послуг. У свою чергу, відносини розподілу й саме споживання людьми предметів та послуг суттєво впливають на цінність землі як економічного ресурсу. Вони можуть або стимулювати, або стримувати розвиток ринкового обороту землі.

У сільському господарстві земля – головний засіб виробництва, без якого не можливий сам процес виробництва продукції рослинництва й тваринництва. Вона значно визначає темпи розвитку й рівень ефективності сільськогосподарського виробництва. Коли земля, як ресурс виключається з повноцінного товарного обігу, це призводить до звуження дії законів товарного виробництва і унеможливорює досягнення повного ефекту від створення нових форм господарювання на селі ринкового типу. Дотримання глибинних зв'язків економічних явищ сприяє сталому розвитку економіки. Відступ від них заважає нормальному розвитку економіки, руйнує її [5].

У раціональному впливі на ринок земель значну роль може відігравати держава, можливості якої визначаються наявністю відповідних важелів влади. Мова йде не про детальну регламентацію економічного життя суспільства з її боку, а насамперед про створення необхідних умов для успішного розвитку суспільного виробництва завдяки ефективному його

забезпеченні земельними ресурсами. Проте на даний час у державі продовжується монополія діяльності агрохолдингів (табл. 1).

1. Динаміка земельного банку. Топ 10 агрохолдингів в Україні

| Агрохолдинг | 2014 рік | 2018 рік |
|---------------------------|----------|----------|
| UkrLandFarming | 690 | 570 |
| Кернел | 400 | 560 |
| Агропросперіс | 400 | 430 |
| Миронівський хлібопродукт | 300 | 370 |
| Астарта-Київ | 250 | 250 |
| Мрія Агрохолдинг | 310 | 165 |
| ІМК | 130 | 130 |
| AgroGeneration | 100 | 120 |
| УКРПРОМІНВЕСТ-АГРО | 100 | 117 |
| Агротон | 150 | 110 |

Джерело: [за даними Державної служби статистики України]

Розвиток економічної сфери суспільства не виключає можливості структурної перебудови економіки, корінних змін у сфері відносин власності на землю. Водночас за розроблення механізмів регулювання ринкових земельних відносин важливо усвідомлювати, що саме в розвитку економіки працює на перспективу, розуміти поточні й довгострокові інтереси різних соціальних груп суспільства, а також найближчі і віддалені наслідки своїх дій. На сьогодні лише фінансові інтереси агрохолдингів продовжують збільшуватися, що зумовлює порушення інтересів учасників ринку землі (табл. 2).

2. Фінансові показники агрохолдингів в Україні, 2018 рік

| Фінансові показники, млн \$ | | |
|-----------------------------|--------|-----------------|
| | ЕВІТДА | Чистий прибуток |
| UkrLandFarming | 91 | 11 |
| Кернел | 319 | 176 |
| Агропросперіс | н/д | н/д |
| Миронівський хлібопродукт | 459 | 230 |
| Астарта-Київ | 120 | 62 |
| Мрія Агрохолдинг | 8 | 115 |
| ІМК | 39 | 18 |
| AgroGeneration | 9 | 13 |
| УКРПРОМІНВЕСТ-АГРО | н/д | н/д |

| | | |
|---------|----|---|
| Агротон | 17 | 8 |
|---------|----|---|

Джерело: [за даними Державної служби статистики України]

Земля, як і інші природні ресурси, що перебувають в межах території України, є об'єктами права власності Українського народу. Це твердження зазначається в основному документі держави, а саме в статті 13 Конституції України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. Проте необхідно зауважити, що кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Основним Законом покладається на державу функція захисту прав усіх суб'єктів права власності та господарювання, а також рівність усі суб'єктів права власності перед законом [6].

Реформування земельного сектору так чи інакше торкається інтересів майже всіх громадян країни. На всіх етапах розвитку вона ставала економічним стержнем для реалізації господарських механізмів та застосуванні продуктивних сил. Базисом аграрних реформ була земельна реформа, основним змістом якої було таке: зміна власника землі, за якою вона потрапляла до рук тих, хто може її ефективно обробляти і дбати про її збереження. Це є важливим положенням і в наш час.

Перед незалежною Україною постало важливе питання щодо створення нової юридичної основи земельних відносин, яка б суттєво відрізнялася від соціалістичної, сформованої за принципами монопольного права державної власності на землю, а також відповідала б тенденціям суспільного розвитку держави та прогресу.

У ніч із 30 на 31 березня 2020 року Верховна Рада проголосувала за земельну реформу в Україні. Закон "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення" (проект №2178-10) підтримали 259 народних депутатів.

Ринок землі в Україні вводиться з 1 липня 2021 року. Право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення зможуть набувати громадяни України, юридичні особи України, територіальні громади та

держава. Банки зможуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення лише в порядку звернення стягнення на них як на предмет застави. Такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на земельних торгах упродовж двох років із дня набуття права власності. Право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, створеними й зареєстрованими за законодавством України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками (контролерами) яких є особи, які не є громадянами України, може здійснюватися з дня та за умови схвалення цього на референдумі [5].

За будь-яких умов забороняється набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення:

1) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарами яких є особи, які не є громадянами України, - на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної й комунальної власності, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), і які розташовані ближче 50 кілометрів від державного кордону України (крім державного кордону України, який проходить по морю);

2) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарами яких є громадяни держави, визнані Україною державою-агресором або державою-окупантом;

3) особами, які належать або належали до терористичних організацій;

4) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарами яких є іноземні держави;

5) юридичними особами, у яких неможливо встановити бенефіціарного власника (контролера);

6) юридичними особами, бенефіціарні власники (контролери) яких зареєстровані в офшорних зонах;

7) фізичними та юридичними особами, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції);

8) юридичними особами, створеним за законодавством України, що перебувають під контролем фізичних та юридичних осіб, зареєстрованих у державах, включених FATF до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом [2].

Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина та юридичної особи не може перевищувати 10 000 гектарів. Якщо громадянину належить право власності на частку у статутному (складеному) капіталі, у пайовому фонді юридичної особи або на окремі акції, паї, вважається, що йому крім земельних ділянок, що належать йому на праві власності, також належить право власності на земельні ділянки загальною площею, що дорівнює площі у власності юридичної особи, учасником якої він є, помноженої на розмір частки такого громадянина, вираженої у відсотках, у статутному (складеному) капіталі, пайовому фонді цієї юридичної особи.

До 1 січня 2024 року: ліміт 100 гектарів і право покупки земельної ділянки мають тільки фізичні особи.

До 1 січня 2030 року ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), не може бути меншою за їхню нормативну грошову оцінку. Розрахунки проводяться в безготівковій формі.

Не допускається набуття права власності на земельні ділянки за відплатними договорами в разі відсутності в набувача права власності документів, які підтверджують джерела походження коштів або інших активів, за рахунок яких набувається таке право. Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності забороняється.

Забороняється також відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення розташованих на тимчасово окупованих

територіях у Донецькій та Луганській областях, Автономної Республіки Крим та міста Севастополя, крім передачі їх у спадщину [4].

За даними Мінекономіки, середня вартість оренди гектара землі в Україні складає 1700 гривень на рік. Після запровадження ринку вона може зрости до 4000 гривень у 2024 році. Водночас завдяки зростанню конкуренції, зростатиме й продуктивність сільгоспземель — на 6% щороку. Згідно з даними уряду надаються дані, що середня вартість гектара землі після відкриття ринку складе приблизно 2200 доларів, проте, у разі заборони на продаж землі іноземцям ця сума може бути нижчою [6].

Висновки та перспективи подальших досліджень. Отже, Україна має великі площі сільськогосподарських земель, які при грамотному використанні можуть дати сильний поштовх вітчизняній економіці та лідерство на світовому ринку сільськогосподарської продукції. Але для цього необхідне чесне функціонування ринку землі та прозорий обіг земель.

Важливо розуміти не лише теоретичний вимір юридичного характеру врегулювання земельної сфери, а і практичний вимір реалізації прав та можливостей учасників процесу. Насамперед це буде стосуватися практичного застосування нормотворчого процесу. З іншої сторони, це також вплине на економічне регулювання земельних ресурсів.

Враховання процесу децентралізації на території України та перерозподілу податків на користь місцевих бюджетів, у тому числі з договорів купівлі-продажу земельних ресурсів, як і оренди, сприятиме активному та прозорому обігу земель унаслідок регламентації процесів.

References

1. ZIK (2020) The experience of the world in the sale of land. Article. https://zik.ua/article/dosvid_svitu_u_prodazhi_zemel_de_naidorozhchi_uhiddia_u_yevropi_i_yak_tam_pratsiuie_rynok_zemli_964027 (Accessed 1 April 2020) (in Ukrainian)

2. AgroPolit.com (2020) Law on the land market №2178-10. Substantive provisions. Article. <https://agropolit.com/spetsproekty/715-zakon-pro-rinok-zemli-2178-10-osnovni-polojennya> (Accessed 31 Mars 2020) (in Ukrainian)
3. Evgen Solonyna (2020) The new Law on Land. Will it save the Ukrainian economy? Article. <https://www.radiosvoboda.org/a/zakon-pro-zemliu/30520775.html> (Accessed 1 Avril 2020) (in Ukrainian)
4. Liga 360 (2020) The Law on Land Market was adopted. Article. https://biz.ligazakon.net/ua/news/194166_priynyato-zakon-pro-rinok-zeml (Accessed 31 Mars 2020) (in Ukrainian)
5. Kriglevich Viacheslav (2020) Land market. What the law says and what to expect. Article. https://jurliga.ligazakon.net/ua/news/194265_rinok-zeml-shchogovorit-zakon--chogo-ochkuvati (Accessed 2 Avril 2020) (in Ukrainian)
6. Yan Bilogolovyy (2020). Legal Newspaper online. What areas may be affected by the law on the land market. Article. <https://yur-gazeta.com/dumka-eksperta/yakih-sfer-mozhe-torknutisya-zakon-pro-rinok-zemli.html> (Accessed 1 Avril 2020) (in Ukrainian)
7. Kireitseva O.V, Zhilin O.V (2018). Ecologically rational use of land resources. Scientific Bulletin of the National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine. Series: Economics, agricultural management, business, I. 284. S. 129-137. (in Ukrainian)

OPENING OF AGRICULTURAL LAND MARKET IN UKRAINE

O.V. Kireitseva, O.V. Zhylin

***Abstract.** The article examines the functioning of agricultural land market in Ukraine. The basic parameters of the existence of legislation on land, the protection of the rights of owners of land plots, the possibilities of buying and selling in the context of land relations, the activities of agricultural holdings are analyzed.*

It is determined that land, labor and capital should function as goods in market economy, as factors of production. The significant role can be played by state that has capabilities for determination the presence of appropriate levers of power. The land, like other natural resources located within the territory of Ukraine, are objects of property rights of Ukrainian people. The Basic Law entrusts state with the function of protecting rights of all subjects of property as well as business rights.

It has been determined that reforming of land sector is in one way or another affects interests of almost all citizens of country. The basis of agrarian

reforms is land reform. The land market in Ukraine will be introduced on July 1, 2021. Citizens of Ukraine, legal entities of Ukraine, territorial communities and the state will be able to acquire ownership of agricultural land plots. The total area of agricultural land plots owned by citizen and legal entity may not exceed 10,000 hectares.

It is determined that the limit of 100 hectares and the right to purchase the land plot have only individuals by January 1, 2024. Until January 1, 2030, the sale price of agricultural land plots allocated in kind (on the ground) to the owners of land shares (shares) cannot be less than their normative monetary value. Calculations are made in non-cash form. According to the Ministry of Economy, the average cost of renting a hectare of land in Ukraine is 1,700 hryvnas per year. After the introduction of the market, it can grow to 4000 hryvnas in 2024. According to government data, the average cost of hectare of land after the opening of the market will be about \$ 2,200, but if the sale of land to foreigners is prohibited, this amount may be lower.

Keywords: *land, land relations, moratorium, agricultural holding*